
海宁市尖山新区开发有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

（一）截至 2021-2023 年末，发行人的投资性房地产分别为 514,835.69 万元、627,676.72 万元、942,862.45 万元，占总资产的比重分别为 14.19%、14.93%和 17.04%，占非流动资产的比重分别为 64.28%、56.36%和 46.41%。发行人投资性房地产以公允价值进行后续计量，公允价值主要参考评估机构出具的评估报告，受市场价格波动影响，公允价值存在一定波动风险，若未来房地产价格发生不利变化，发行人投资性房地产公允价值下跌，会对发行人营业利润产生不利影响。

（二）2021-2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-228,828.00 万元、-221,816.88 万元和-276,148.59 万元。受代建业务回款与工程项目投资周期的影响，发行人经营活动净现金流持续为负，如发行人经营活动净现金流未来持续下降，可能影响发行人偿债资金来源的稳定性。

（三）2021-2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-404,164.26 万元、-303,235.05 万元和-290,740.90 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人自建产业园和对外股权投资持续维持较高规模所致。未来若投资活动现金流出持续增加或投资项目收益不及预期，将对发行人现金流量及偿债能力产生不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	30
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	30
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	30
八、 科技创新债或者双创债.....	30
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	31
十、 纾困公司债券.....	31
十一、 中小微企业支持债券.....	31
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

尖山开发公司、发行人、公司	指	海宁市尖山新区开发有限公司
经济开发区、开发区	指	海宁经济开发区
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
报告期、报告期内	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
工作日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	海宁市尖山新区开发有限公司		
中文简称	尖山开发公司		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	王云开		
注册资本（万元）			36,600
实缴资本（万元）			36,600
注册地址	浙江省嘉兴市 海宁市尖山围垦区		
办公地址	浙江省嘉兴市 海宁市尖山围垦区		
办公地址的邮政编码	314400		
公司网址（如有）	无		
电子信箱	464983864@qq.com; 2894940330@qq.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	印燕红
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务负责人
联系地址	浙江省嘉兴市海宁市尖山围垦区
电话	0573-87955042
传真	0573-87955205
电子信箱	464983864@qq.com; 2894940330@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：浙江兴海控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：海宁市人民政府国有资产监督管理办公室

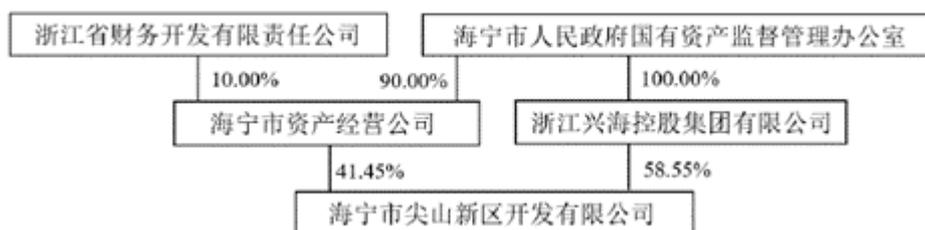
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：58.55%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：95.86%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王云开

发行人的董事长或执行董事：王云开

发行人的其他董事：吴海飞、印燕红

发行人的监事：鲍森林、羊元麒、黄晓燕

发行人的总经理：吴海飞

发行人的财务负责人：印燕红

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是海宁市经济开发区和尖山新区最重要的基础设施建设及土地开发主体，主要负责海宁市经济开发区和尖山新区范围内的土地开发整理和重点基础设施工程的代建业务，同时负责海宁市经济开发区重大产业园区的建设与运营，为海宁市经济开发区和尖山新区战略新兴产业重要实现平台，承担着经开区和尖山新区重要的投融资职能，业务具有区域专营优势，行业地位显著。

报告期内，发行人主要有代建业务和贸易业务。

（1） 代建业务

根据发行人本部与海宁市财政局和尖山新区管委会签订的《海宁市尖山新区基础设施建设、滩涂地围垦项目委托代建协议书》，海宁市财政局和尖山新区管委会委托公司对尖山新区的基础设施项目和滩涂地围垦项目进行投资、融资和施工建设，公司按规定使用项目建设用地并独家享有代建项目管理费收益权。

根据发行人子公司钱塘江公司与海宁市财政局、海宁经济开发区管理委员会签署的《海宁经济开发区基础设施建设、土地拆迁整理项目委托代建移交协议书》，子公司钱塘江公司作为受托方拥有对海宁经开区基础设施项目、土地征迁整理项目进行投资、融资和施工建设和代建项目管理费收益的独家特许权利。

在项目建设前期，发行人本部及子公司钱塘江公司负责项目建设资金的筹措，并根据规划方案，负责组织项目报批、招投标及项目建设工作。在项目建设过程中，发行人及子公司对工程的质量、安全和进度负责，并接受委托人的监督。在工程完工后，由发行人及子公司和委托人对工程项目共同验收，验收通过后办理工程移交尖山新区管委会（黄湾镇人民政府）和海宁经开区管委会，发行人及子公司钱塘江公司与委托方签订《移交确认书》，明确约定结算金额，结算金额按照项目成本加成计算，加成比例一般为9%，发行人及子公司钱塘江公司根据《移交确认书》确认的结算金额确认委托代建业务收入，并结转成本。

（2） 商品贸易业务

发行人贸易业务主要由子公司海宁经开融诚供应链有限公司（以下简称“经开融诚”）经营。海宁经开融诚供应链有限公司成立于2020年11月26日，报告期内开展贸易业务时间较

短。公司的经营范围包括一般项目：供应链管理服务；半导体器件专用设备销售；针纺织品及原料销售；电线、电缆经营；耐火材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；塑料制品销售；纸制品销售；电器辅件销售；机械设备销售；太阳能热发电装备销售；水泥制品销售；光电子器件销售；照明器具销售；特种设备销售；煤炭及制品销售；皮革制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；服装服饰批发；成品油批发（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

发行人贸易业务具体实际交易流程如下：

- 1) 采购环节：公司在核实供应商资质、信誉等情况后，与其签订采购合同，提前支付一定比例或全部的货款，确定相应的采购价格和时间。发行人在形成一定采购规模后，可获得议价权，从而降低采购成本，提高经营利润率。
- 2) 销售环节：主要包括两种模式定价：合同约定价格和采取市场现货价格，具体采用模式视情况而定；
- 3) 结算环节：发行人与客户结算方式有先货后款和先款后货两种模式，结算方式包括电汇、银行承兑汇票等。公司会根据客户历史结算记录与客户的信用状况在合同中约定结算账期，通常情况下，公司与客户的结算账期不超过6个月。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）基础设施建设行业现状和发展前景：

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

根据国家统计局统计数据，截至2023年末，我国常住人口城镇化率为66.16%，城市基础设施现状相对于经济和城市化的要求来说仍有一些差距。

国家“十四五”规划和2035年远景目标纲要指出，要统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来几年，随着我国总体经济和财政综合实力持续稳定增长，城市化进程继续推进，国家及地方对于基础设施建设的投入也将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张，城市化水平将不断提升。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）发行人面临竞争情况：

公司作为海宁市政府重点构建的国有企业，在城市基础设施建设方面具有区域市场垄断性。公司作为海宁市政府重点构建的国有企业，全面承担着海宁最具存量土地资源优势的两大重点开发区，即海宁尖山新区、海宁经济开发区的基础设施建设任务。公司的主要业务由市政府授权独家经营管理，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在项目的争取和运营方面也具有明显优势。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司

生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况和所在行业未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
代建业务板块	4.14	3.82	7.73	32.88	6.07	5.61	7.63	47.28
贸易业务板块	4.57	4.48	1.97	36.60	4.50	4.46	0.84	35.01
其他业务板块	3.88	1.80	53.61	30.82	2.28	1.44	36.65	17.71
合计	12.59	10.10	19.78	100.00	12.85	11.51	10.39	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
代建收入	代建业务板块	4.14	3.82	7.73	-31.80	-31.91	0.10
贸易收入	贸易业务板块	4.57	4.48	1.97	1.56	0.45	1.13
租赁收入	其他业务板块	1.83	0.22	87.98	59.13	22.22	3.45
合计	—	10.54	8.52	—	-10.07	-16.88	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2023年，公司代建业务营业收入 4.14 亿元，营业成本 3.82 亿元，较上年同期分别减少 31.80%、31.91%，主要系 2023 年完成验收、移交的代建项目减少导致确认的收入与成本同比例减少所致。

2023年，公司其他业务板块营业收入为 3.88 亿元，较上年增长 70.18%，主要系租赁业务有所增长所致；毛利率为 30.82%，较上年增长 16.69%，主要系租赁业务增长较快且毛利率较高导致整体毛利率升高。

2023年，公司租赁业务营业收入为 1.83 亿元，较上年增长 59.13%，主要系新增出租厂房所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人是海宁市尖山新区和经济开发区最重要的基础设施建设及土地开发主体，同时负责海宁市经济开发区重大产业园区的建设与运营，为海宁市经济开发区战略新兴产业重要实现平台。未来公司将继续承担尖山新区和经济开发区土地整理及基础设施建设工作，深化尖山新区和经开区全域土地综合整治，完成低效用地腾退整理。同时紧盯泛半导体产业园、智慧港科技产业园及航空航天产业园等重大产业平台建设，不断做强做大，提质增效，为尖山新区和经开区战略新兴产业落地保驾护航。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

风险：随着公司自身利润的累积以及股东的资本性投入，发行人的资产规模持续大幅提升，资产负债率处于合理水平，但由于发展速度较快，资金需求量依旧很大。

应对措施：公司作为海宁市尖山新区和海宁经济开发区基础设施建设的重要主体，与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，并得到强有力的融资支持。发行人以其良好的资信条件和融资能力通过积极加强与商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，有力地支持了公司的可持续发展，较好地保障了公司的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实基础。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。公司严格按照《公司法》等相关法律法规从事生产经营活动，在资产、业务、人员、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立

发行人和控股股东的资产产权关系明晰，控股股东于发行人设立时注入的资产具有独立完整性，相关资产产权已完成变更程序。股东与公司的资产权属界定明确，不存在资产被股东占用的情况。

2、业务独立

本公司与控股股东在业务经营方面相互独立，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

3、人员独立

发行人在劳动及工资管理等方面独立于实际控制人。发行人按照国家的劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度与实际控制人相互独立。

4、机构独立

发行人设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，不存在与实际控制人混合经营的情况。发行人设立了董事会、监事会、总经理等法人治理结构，并就董事会、监事会的权利义务、人员组成及议事规则以及董事会、监事会的职责权限等做出了明确的规定。董事会、监事会、总经理依法运作，生产经营和行政管理独立于控股股东，办公机构和生产经营场所与控股股东分开。

5、财务独立

发行人设立了独立的财务管理部门并制定了独立的财务管理制度。发行人财务决策不受实际控制人干预。发行人能够依照公司规章制度独立做出财务决策，并依照公司规章制度自主决策发行人的资金使用，不存在股东违规干预资金使用的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易管理制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司已制定信息披露管理制度，遇到重大事项或影响投资者利益的事项，公司将在规定的时间内，在指定的媒体上对外披露上述信息，并按规定及时报送相关监管部门，保护投资者的合法权益。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	24.59
资金拆借，作为拆入方	5.18

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 85.11 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2018年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
2、债券简称	PR 尖山 01
3、债券代码	127854.SH
4、发行日	2018年9月7日
5、起息日	2018年9月10日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年9月10日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	6.98
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于2021年9月10日、2022年9月10日、2023年9月10日、2024年9月10日、2025年9月10日分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司海宁支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在相关风险

1、债券名称	2018年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
2、债券简称	PR尖山02
3、债券代码	152004.SH
4、发行日	2018年11月15日
5、起息日	2018年11月16日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年11月16日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	6.15
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于2021年11月16日、2022年11月16日、2023年11月16日、2024年11月16日、2025年11月16日分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司海宁支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在相关风险

1、债券名称	海宁市尖山新区开发有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23海尖01
3、债券代码	250706.SH
4、发行日	2023年4月10日
5、起息日	2023年4月12日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年4月12日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.55
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	民生证券股份有限公司

13、受托管理人	民生证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在相关风险

1、债券名称	2021年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
2、债券简称	21尖山01
3、债券代码	152838.SH
4、发行日	2021年4月23日
5、起息日	2021年4月25日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2026年4月25日
7、到期日	2028年4月25日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业银行股份有限公司海宁市支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在相关风险

1、债券名称	2021年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
2、债券简称	21尖山02
3、债券代码	184036.SH
4、发行日	2021年8月31日
5、起息日	2021年9月6日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2026年9月6日
7、到期日	2028年9月6日
8、债券余额	8.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业银行股份有限公司海宁市支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

	交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在相关风险

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	152838.SH、184036.SH
债券简称	21 尖山 01、21 尖山 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	250706.SH
债券简称	23 海尖 01
债券约定的投资者保护条款名称	《发行人偿债保障措施承诺》和《救济措施》
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：250706.SH

债券简称：23 海尖 01

（一）基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券全称	海宁市尖山新区开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	150,000.00

报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	6.65
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将15亿元用于偿还到期公司债券。偿还公司债券为“20海尖01”。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还公司债券“20海尖01”
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	15.00
3.2.2 偿还公司债券情况	募集资金全部用于偿还“20海尖01”
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--	--

定项目	
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50 以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：250706.SH

债券简称	23 海尖 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由浙江兴海控股集团有限公司（以下简称保证人或浙江兴海）提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。设置债券投资者保护条款：偿债保障措施承诺、救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

债券代码：127854.SH、152004.SH、152838.SH、184036.SH

债券简称	PR 尖山 01、PR 尖山 02、21 尖山 01、21 尖山 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司已设立债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
----	----------------------

办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	刘峰、李姗姗

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	250706.SH
债券简称	23 海尖 01
名称	民生证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区财富金融广场浦明路 8 号
联系人	孙桔
联系电话	021-80508960

债券代码	127854.SH、152004.SH、
债券简称	PR 尖山 01、PR 尖山 02
名称	中国工商银行股份有限公司海宁支行
办公地址	浙江省嘉兴市海宁市硖石街道钱江东路 2 号中国工商银行海宁支行
联系人	平远
联系电话	15967310017

债券代码	152838.SH、184036.SH
债券简称	21 尖山 01、21 尖山 02
名称	中国农业银行股份有限公司海宁市支行
办公地址	浙江省嘉兴市海宁市海昌路 100 号
联系人	王雁彬
联系电话	0573-87805800

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	127854.SH、152004.SH、152838.SH、184036.SH、250706.SH
债券简称	PR 尖山 01、PR 尖山 02、21 尖山 01、21 尖山 02、23 海尖 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况**（一） 资产及变动情况**

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	344,758.06	227,720.31	51.40	主要系银行存款增加所致
应收票据	110.69	130.00	-14.85	不适用
应收账款	20,862.14	22,636.73	-7.84	不适用
预付款项	47,146.20	28,156.71	67.44	主要系下属供应链公司贸易量增大，业务拓宽所致
其他应收款	486,849.97	358,076.70	35.96	主要系合作项目建设进度增加，项目代垫款增加所致
存货	2,576,545.97	2,430,082.62	6.03	不适用
持有待售资产	6,185.71	6,185.71	0.00	不适用
其他流动资产	18,539.91	16,225.62	14.26	不适用
长期股权投资	397,396.50	99,181.21	300.68	主要系新增海宁市黄湾镇资产经营有限公司作为长期股权投资所致
其他权益工具投资	448,146.48	302,562.79	48.12	主要系新增对非上市公司投资所致
投资性房地产	942,862.45	627,676.72	50.21	主要系新增科创园一期、二期，两创园一期、三期等产业园及人才公寓所致
固定资产	32,551.85	42,933.59	-24.18	不适用
在建工程	206,646.83	39,286.57	426.00	主要是海宁国际装备制造产业园、乐

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				派芯园等项目持续施工所致
无形资产	663.49	723.13	-8.25	不适用
长期待摊费用	51.19	65.30	-21.60	不适用
递延所得税资产	3,353.67	1,325.54	153.00	主要系投资性房地产公允价值变动导致可抵扣暂时性差异增加所致

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	344,758.06	8,532.98	-	2.48
投资性房地产	942,862.45	350,533.85	-	37.18
合计	1,287,620.51	359,066.83	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	942,862.45	-	350,533.85	融资需要	若发行人未来经营不善或其他原因导致无法偿还到期贷款，则受限资产可能被拍卖或处置；此外大额资产受限导致发行人资产变现能力减弱进而影响了发行

					人的经营能力和偿债能力
--	--	--	--	--	-------------

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：**11.31** 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：**24.08** 亿元，收回：**17.27** 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：**18.11** 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：**8.11** 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：**9.62%**，是否超过合并口径净资产的**10%**：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为**81.47** 亿元和**110.77** 亿元，报告期内有息债务余额同比变动**35.96%**。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	2.80	44.17	46.97	42.40%
银行贷款	-	11.51	11.76	18.89	42.16	38.06%
非银行金	-	3.75	3.33	14.56	21.64	19.54%

融机构贷款						
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	15.26	17.89	77.62	110.77	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 24.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8.00 亿元，且共有 2.80 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 261.67 亿元和 327.07 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.24%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	15.00	11.30	70.83	97.13	29.70%
银行贷款	-	29.46	25.19	131.07	185.72	56.78%
非银行金融机构贷款	-	4.55	6.87	32.8	44.22	13.52%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	49.01	43.36	234.7	327.07	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 43.50 亿元，企业债券余额 24.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8.00 亿元，且共有 2.80 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 1.80 亿美元，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 1.00 亿美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	434,111.85	235,376.90	84.43	主要系因业务进一步发展借款增加所致
应付票据	73,084.16	46,745.13	56.35	主要系业务发展所致
应付账款	23,374.38	8,500.79	174.97	主要系应付工程款增加所致
预收款项	3,454.56	3,539.16	-2.39	不适用
合同负债	17,349.74	8,879.42	95.39	主要系预收房款、货款增加所致
应付职工薪酬	428.03	228.68	87.18	主要系工资、奖金、津贴和补贴增加所致
应交税费	3,590.63	2,537.54	41.50	主要系应交房产税增加所致
其他应付款	86,821.85	100,560.98	-13.66	不适用
一年内到期的非流动负债	462,762.39	223,043.27	107.48	主要系一年内到期的应付债券增加所致
其他流动负债	52,703.62	195.84	26,811.80	主要系将信托借款分类进其他流动负债所致
长期借款	1,310,681.26	1,273,618.18	2.91	不适用
应付债券	708,687.42	771,105.08	-8.09	不适用
长期应付款	392,170.46	162,740.78	140.98	主要系新增融资租赁款所致
递延收益	618.70	618.70	0.00	不适用
递延所得税负债	79,533.07	53,293.80	49.24	主要系投资性房地产公允价值变动导致应纳税暂时性差异增加所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.28 亿元

报告期非经常性损益总额：2.62 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	2.43	主要系政府提供补助及加计抵减、减免税、手续费返还等所致	2.43	具有一定的可持续性
投资收益	0.77	主要系其他权益工具投资持有期间取得股利收入、处置其他权益工具投资取得投资收益所致	0.77	不可持续
公允价值变动损益	-0.65	主要系按公允价值计量的投资性房地产公允价值波动所致	-0.65	不可持续
资产减值损失	0.00	不适用	-	不适用
营业外收入	0.14	主要系拆迁残值变现、收到违约金所致	0.14	不可持续
营业外支出	0.07	主要系支付罚款、对外捐赠、非流动资产毁损报废等所致	0.07	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
浙江钱塘江投资开发有限公司	是	58.55%	代建业务、贸易业务	332.17	114.77	9.61	2.06

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

发行人报告期公司经营活动产生的现金净流量为负，报告期净利润为正，主要系发行人所从事代建业务的业务特性，项目现金流的投入和项目的验收结算存在一定时间差所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：62.55 亿元

报告期末对外担保的余额：59.67 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.88 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：50.06 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.808000	2024年6月16日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	1.50	2028年12月21日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.55	2033年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发	关联方	1.00	投资、租赁、	良好	保证	0.50	2034年4月3日	对偿债能影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
有限公司			销售业务					
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.25	2034年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.80	2035年4月3日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.55	2035年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.80	2036年4月3日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.63	2036年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.80	2037年4月3日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.64	2037年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.80	2038年4月3日	对偿债能影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.64	2038年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.80	2039年4月3日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.09	2039年10月9日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	0.20	2040年4月3日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	1.00	2040年7月26日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	3.10	2040年12月21日	对偿债能影响较小
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	1.00	投资、租赁、销售业务	良好	保证	7.81	2042年10月17日	对偿债能影响较小
合计	—	—	—	—	—	22.26	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、 科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

1、PR尖山01和PR尖山02募集资金规模共计14.00亿元，募集说明书约定的用途如下：其中8.40亿元用于海宁国际装备制造产业园，5.60亿元用于补充公司营运资金。截至2023年末，海宁国际装备制造产业园已基本完成，项目净收益未出现重大不利变化。2023年度，该项目未发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项。

2、21尖山01和21尖山02募集资金规模共计18.50亿元，募集说明书约定的用途如下：其中3.69亿元用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，7.41亿元用于海宁智慧港科技产业园二期项目，7.40亿元用于补充公司营运资金。截至2023年末，海宁市智慧港科技产业园工程项目及海宁智慧港科技产业园二期项目已基本完成，项目净收益未出现重大不利变化。2023年度，该项目未发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在发行人办公场所查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为海宁市尖山新区开发有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)

海宁市尖山新区开发有限公司
2024 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,447,580,585.31	2,277,203,058.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,106,912.81	1,300,000.00
应收账款	208,621,405.20	226,367,309.72
应收款项融资		
预付款项	471,461,965.85	281,567,098.55
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,868,499,694.52	3,580,767,046.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	25,765,459,731.77	24,300,826,150.73
合同资产		
持有待售资产	61,857,075.10	61,857,075.10
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	185,399,050.74	162,256,223.94
流动资产合计	35,009,986,421.30	30,892,143,963.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,973,965,003.95	991,812,129.88
其他权益工具投资	4,481,464,801.13	3,025,627,886.07

其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,428,624,478.00	6,276,767,175.00
固定资产	325,518,481.29	429,335,890.96
在建工程	2,066,468,287.05	392,865,652.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,634,935.81	7,231,336.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	511,925.61	652,977.80
递延所得税资产	33,536,661.87	13,255,354.33
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,316,724,574.71	11,137,548,402.87
资产总计	55,326,710,996.01	42,029,692,366.62
流动负债：		
短期借款	4,341,118,534.92	2,353,769,024.90
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	730,841,638.28	467,451,271.99
应付账款	233,743,762.58	85,007,851.56
预收款项	34,545,563.03	35,391,647.15
合同负债	173,497,448.88	88,794,193.96
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,280,339.18	2,286,773.93
应交税费	35,906,264.35	25,375,417.72
其他应付款	868,218,504.20	1,005,609,768.08
其中：应付利息		
应付股利		2,977,200.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,627,623,928.01	2,230,432,741.65
其他流动负债	527,036,192.34	1,958,383.37
流动负债合计	11,576,812,175.77	6,296,077,074.31

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,106,812,585.00	12,736,181,765.00
应付债券	7,086,874,244.81	7,711,050,813.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,921,704,561.48	1,627,407,790.75
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	6,186,958.81	6,186,958.81
递延所得税负债	795,330,740.78	532,937,986.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	24,916,909,090.88	22,613,765,314.07
负债合计	36,493,721,266.65	28,909,842,388.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	366,000,000.00	366,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,615,201,232.60	7,624,028,724.01
减：库存股		
其他综合收益	2,348,506,677.68	1,591,104,152.61
专项储备		
盈余公积	82,984,972.78	77,085,788.74
一般风险准备		
未分配利润	2,604,151,618.74	2,390,228,088.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,016,844,501.80	12,048,446,753.72
少数股东权益	2,816,145,227.56	1,071,403,224.52
所有者权益（或股东权益）合计	18,832,989,729.36	13,119,849,978.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	55,326,710,996.01	42,029,692,366.62

公司负责人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：黄晓燕

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,209,908,799.54	853,274,537.88
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	232,641.95	320,487.20
应收款项融资		
预付款项	21,057,248.42	20,634,657.67
其他应收款	2,059,548,774.46	1,423,639,100.38
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,756,926,516.01	7,443,726,791.82
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,499,927.56	7,595,424.56
流动资产合计	11,057,173,907.94	9,749,190,999.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,549,058,623.13	6,529,869,186.25
其他权益工具投资	405,449,998.53	369,799,998.53
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,267,435,900.00	
固定资产	44,220,321.44	187,297,398.68
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	7,599,819.73	1,652,474.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,273,764,662.83	7,088,619,057.89
资产总计	24,330,938,570.77	16,837,810,057.40
流动负债：		

短期借款	2,222,242,299.61	855,515,666.67
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	134,109,181.56	2,174,046.96
预收款项	23,752,173.52	14,804,308.33
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,370,852.79	1,462,850.05
其他应付款	1,210,677,936.98	858,447,196.01
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	901,430,302.06	991,058,602.99
其他流动负债	300,000,000.00	
流动负债合计	4,793,582,746.52	2,723,462,671.01
非流动负债：		
长期借款	1,888,590,000.00	1,720,590,000.00
应付债券	4,416,768,920.31	4,194,127,811.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,776,581,690.46	720,993,459.41
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	6,186,958.81	6,186,958.81
递延所得税负债	231,653,687.32	
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,319,781,256.90	6,641,898,229.97
负债合计	13,113,364,003.42	9,365,360,900.98
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	366,000,000.00	366,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,235,963,032.06	6,244,790,523.47
减：库存股		
其他综合收益	694,961,061.94	
专项储备		
盈余公积	82,889,997.68	76,990,813.64

未分配利润	837,760,475.67	784,667,819.31
所有者权益（或股东权益）合计	11,217,574,567.35	7,472,449,156.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,330,938,570.77	16,837,810,057.40

公司负责人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：黄晓燕

合并利润表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	1,259,246,515.77	1,284,831,039.86
其中：营业收入	1,259,246,515.77	1,284,831,039.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,290,563,851.90	1,434,267,182.67
其中：营业成本	1,009,831,630.38	1,151,330,146.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	40,323,243.07	22,858,049.69
销售费用	121,367.42	232,933.24
管理费用	162,544,977.73	121,528,852.12
研发费用		
财务费用	77,742,633.30	138,317,201.29
其中：利息费用	63,802,685.37	84,355,642.51
利息收入	12,977,878.26	13,693,812.67
加：其他收益	242,905,765.74	340,075,869.38
投资收益（损失以“-”号填列）	76,948,548.57	49,520,700.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,019,634.52	-2,975,492.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-65,085,880.69	-12,231,473.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,095,666.10	-6,566,465.53
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-66,000.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-2,582.18	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	221,352,849.21	221,296,488.95
加: 营业外收入	13,603,738.27	36,731,748.68
减: 营业外支出	7,113,749.04	2,755,900.20
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	227,842,838.44	255,272,337.43
减: 所得税费用	-9,711,472.41	10,297,787.15
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	237,554,310.85	244,974,550.28
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	237,554,310.85	244,974,550.28
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	219,822,714.42	319,432,723.13
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	17,731,596.43	-74,458,172.85
六、其他综合收益的税后净额	782,632,931.68	289,884,509.83
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	757,402,525.07	289,884,509.83
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-7,709,806.48
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-7,709,806.48
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	757,402,525.07	297,594,316.31
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(10) 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	757,402,525.07	297,594,316.31
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	25,230,406.61	
七、综合收益总额	1,020,187,242.53	534,859,060.11
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	977,225,239.49	609,317,232.96
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	42,962,003.04	-74,458,172.85
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：黄晓燕

母公司利润表
2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业收入	187,297,615.07	278,147,723.94
减：营业成本	156,335,262.91	241,320,829.94
税金及附加	4,479,847.84	2,950,286.52
销售费用		
管理费用	54,017,509.83	36,685,249.15
研发费用		
财务费用	2,113,790.31	39,735.47
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益	89,327,000.00	80,070,485.00
投资收益（损失以“－”号填列）	20,824,221.01	-4,101,362.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,683,071.71	-5,821,640.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-18,647,554.88	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	90,891.95	232,713.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	61,945,762.26	73,353,458.86
加：营业外收入	1,871,496.26	12,660.37
减：营业外支出	5,505,295.13	1,507,366.17
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	58,311,963.39	71,858,753.06
减：所得税费用	-679,877.01	2,393,102.22
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	58,991,840.40	69,465,650.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	58,991,840.40	69,465,650.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	694,961,061.94	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	694,961,061.94	
1.权益法下可转损益的其他综合		

收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
10.自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	694,961,061.94	
六、综合收益总额	753,952,902.34	69,465,650.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：黄晓燕

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,351,304,992.26	1,282,138,114.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	100,463,565.80	86,558,757.14
收到其他与经营活动有关的现金	1,933,518,767.54	2,053,830,851.24
经营活动现金流入小计	3,385,287,325.60	3,422,527,722.42
购买商品、接受劳务支付的现金	3,331,651,737.46	3,380,943,663.14
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	49,763,272.11	34,260,581.50
支付的各项税费	40,779,926.72	38,204,116.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,724,578,303.58	2,187,288,119.65
经营活动现金流出小计	6,146,773,239.87	5,640,696,480.44
经营活动产生的现金流量净额	-2,761,485,914.27	-2,218,168,758.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	265,023,552.19	341,097,378.02
取得投资收益收到的现金	66,033,841.84	46,013,384.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,106,124.17	15,202,539.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	338,163,518.20	402,313,302.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,541,006,749.15	1,017,991,196.82
投资支付的现金	1,701,201,126.00	2,416,672,615.33
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,364,636.66	

投资活动现金流出小计	3,245,572,511.81	3,434,663,812.15
投资活动产生的现金流量净额	-2,907,408,993.61	-3,032,350,510.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,701,780,000.00	38,250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,701,780,000.00	38,250,000.00
取得借款收到的现金	9,380,360,000.00	7,326,270,000.00
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	536,912,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,424,300,000.00	1,358,684,000.00
筹资活动现金流入小计	17,506,440,000.00	9,260,116,000.00
偿还债务支付的现金	8,311,759,180.00	3,725,573,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,338,417,709.92	1,216,378,011.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	695,041,378.16	264,666,666.67
筹资活动现金流出小计	10,345,218,268.08	5,206,617,857.96
筹资活动产生的现金流量净额	7,161,221,731.92	4,053,498,142.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-24,836,950.34	-62,611,279.46
五、现金及现金等价物净增加额	1,467,489,873.70	-1,259,632,405.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,894,760,874.73	3,154,393,280.32
六、期末现金及现金等价物余额	3,362,250,748.43	1,894,760,874.73

公司负责人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：黄晓燕

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	199,398,066.75	275,783,803.83
收到的税费返还	17,268,422.86	31,775,930.45
收到其他与经营活动有关的现金	1,160,075,951.31	3,486,561,567.33
经营活动现金流入小计	1,376,742,440.92	3,794,121,301.61
购买商品、接受劳务支付的现	1,157,752,333.63	771,811,961.70

金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,672,453.41	3,129,431.19
支付的各项税费	6,008,291.09	3,895,653.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,022,327,221.12	600,174,985.10
经营活动现金流出小计	2,188,760,299.25	1,379,012,031.12
经营活动产生的现金流量净额	-812,017,858.33	2,415,109,270.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	238,108,080.44	7,360,000.00
取得投资收益收到的现金	12,549,212.28	1,144,278.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,654.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	250,657,292.72	8,506,933.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,833,434.07	298,685.24
投资支付的现金	1,293,500,000.00	4,075,742,615.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,364,636.66	
投资活动现金流出小计	1,338,698,070.73	4,076,041,300.57
投资活动产生的现金流量净额	-1,088,040,778.01	-4,067,534,367.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,891,900,000.00	2,656,590,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,710,000,000.00	450,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,101,900,000.00	3,106,590,000.00
偿还债务支付的现金	4,102,000,000.00	1,583,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	366,818,204.87	347,112,261.31
支付其他与筹资活动有关的现金	76,374,711.50	40,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,545,192,916.37	1,970,112,261.31
筹资活动产生的现金流量净额	2,556,707,083.63	1,136,477,738.69

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	656,648,447.29	-515,947,357.92
加：期初现金及现金等价物余额	550,508,568.25	1,066,455,926.17
六、期末现金及现金等价物余额	1,207,157,015.54	550,508,568.25

公司负责人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：黄晓燕

